

## 北市老寓 親友價 2 折 當心百萬稅金代價

2019 年 09 月 03 日

【陳韋帆／台北報導】台北市房價高不可攀，每坪動輒 60~70 萬元，甚至上百萬比比皆是，但根據最新實價資料揭露顯示，士林區今年 6 月在承德路 4 段，竟有 1 戶 5 樓公寓，總坪數約 18 坪，每坪成交單價竟只要 9.5 萬元，不僅連 10 萬元都不到，成交總價還僅只有 175 萬元，比北市 1 個車位動輒 200 萬~300 萬元價格還便宜。

租售 預售屋買賣

頁次 ▲ 1 ▼

或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)
31弄1-30號	108/6	175	9.5
31弄1-30號	108/3	850	46.4
1弄1-30號	107/6	870	47.4

蘋果日報

「親友價」單價相較於其他成交金額，整整打了 2 折左右。 翻攝實價登錄

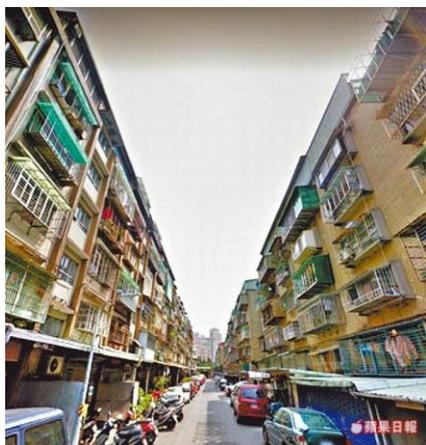
### 資產移轉留意細節

進一步查看實價登錄細項，發現該案有註記為「親友間買賣」，才有如此破盤價，而對比 3 個月前成交的同社區 3 樓戶、同坪數產品，卻要價 850 萬元，換算每坪成交單價為 46.4 萬元，「親友價」每坪卻只要 9.5 萬元，相當於「行情價」的 2 折，價格低的驚人。

屋比趨勢研究中心總監陳傑鳴表示，這類破盤的「親友價」在北市並不少見，推測其原因，可能與長輩幫助子女成家或是資產移轉規劃有關，運用「親友破盤價」的方式將不動產移轉給子女，除可避開贈與稅，也可以幫年輕人成家圓夢。

用買賣代替贈與的方式，雖能省下不少贈與稅，但若取得成本過低，未來移轉時可能會被課徵高額的「房地合一稅」。以該案例來說，假設新屋主持有未滿 1 年因故須出售，將被課徵 45% 的高昂稅率，即便以行

情價 850 萬元售出，在不考慮土地增值下，就須繳納高達 285 萬元的房地合一稅金，甚至比當時的購屋款還多。



北市士林區承德路出現單坪不到 10 萬元的成交物件。翻攝 google map

每年每人 220 萬元

台灣房屋智庫發言人張旭嵐表示，因這類買賣價格明顯低於市場行情，如果價格還低於土地公告現值與房屋評定現值，將有機會列為國稅局的重點查稅對象，未來可能被視為贈與，面臨補稅的可能，恐得不償失。專家建議，長輩若是想將不動產移轉給子女或後輩子孫，又不想繳納高額的贈與稅，可運用每年每人 220 萬元的贈與免稅額，分次將財產移轉，以「贈與現金購屋」的方式，未來將有機會享有較大的節稅空間。

## 公寓破盤親友價VS行情價比較

買賣關係	成交年月	總價(萬元)	總坪數(坪)	單價(萬元/坪)	樓層
親友間買賣	2019年6月	175	18.33	9.5	5
同社區正常交易	2019年3月	850	18.33	46.4	3

註：案例所處區段為承德路四段58巷31弄1~30號

資料來源：內政部實價登錄、屋比房屋、《蘋果》採訪整理

蘋果日報